Tuncom Sdn Bhd lwn Syarikat Kar King Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (IPOH) — GUAMAN SIVIL NO 22–254–92
ABDUL HAMID EMBONG PK
25 JANUARI 1996

Acara Sivil *— Afidavit — Afidavit cacat menyokong permohonan untuk penghakiman terus — Pelaksanaan spesifik perjanjian jualbeli tanah — Sama ada plaintif telah memberikan deposisi mengenai kepercayaannya bahawa defendan tidak mempunyai apa-apa pembelaan terhadap tuntutannya — Sama ada kegagalan memberikan deposisi itu akan menyebabkan permohonan itu patut ditolak — Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 81 k 2(1)*

Acara Sivil *— Penghakiman terus — Pelaksanaan spesifik — Kegagalan untuk menyempunakan perjanjian — Sama ada plaintif berhak mendapat pelaksanaan spesifik — Sama ada defendan telah membangkitkan isu-isu bona fide yang perlu dibicarakan — Sama ada tuntutan balas defendan merupakan perkara yang perlu dibicarakan*

Permohonan plaintif ialah untuk mendapatkan satu perintah pelaksanaan spesifik di bawah A 81 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT itu') terhadap satu perjanjian bertulis bertarikh 16 Mei 1991 di mana defendan bersetuju untuk menjual dua lot tanahnya atas harga RM520,000. Plaintif telah membayar wang pendahuluan sebanyak RM52,000 pada tarikh perjanjian tersebut dibuat. Perjanjian tersebut adalah tertakluk kepada satu syarat mengikut kl 8 yang menjadi pertikaian fakta bagi permohonan ini. Klausa 8 menyatakan bahawa wang baki hanya akan dibayar pada atau sebelum tempoh tiga bulan daripada tarikh pemberitahuan oleh penjual bahawa keizinan bertulis Raja dalam Mesyuarat diperolehi dan dua kaveat yang dimasukkan ke atas tanah tersebut telah di tarik balik. Apa yang dipertikaikan di sini adalah tarikh penyempurnaan perjanjian tersebut. Ini adalah kerana plaintif mendakwa bahawa dia hanya menerima surat mengenai penarikan balik kaveat yang kedua pada 1 Julai 1992 dan oleh itu tarikh terakhir untuk pembayaran baki ialah 1 Oktober 1992. Manakala, defendan mengatakan bahawa plaintif menyedari bahawa kaveat itu telah ditarik balik sebelum pelaksanaan perjanjian itu. Maka, defendan menegaskan bahawa tarikh terakhir pembayaran baki adalah 5 September 1992 iaitu tiga bulan setelah keizinan diperolehi daripada Raja dalam Mesyuarat. Oleh kerana plaintif gagal membayar wang baki pada tarikh itu, defendan telah menamatkan perjanjian itu dan wang pendahuluan telah dirampas. Dalam pernyataan pembelaannya, defendan memohon deklarasi bahawa perjanjian tersebut telah ditamatkan secara sah dan tuntutan balas juga dibuat menuntut ganti rugi khas akibat kemungkiran perjanjian tersebut oleh plaintif.

Diputuskan, menolak permohonan itu:

(1) Aturan 81 k 2(1) KMT itu dengan jelas menyatakan bahawa seseorang pemohon di bawah aturan ini tidak boleh tidak mematuhi kehendak yang telah ditetapkan oleh kaedah ini. Adalah jelas daripada afidavit sokongan plaintif bahawa tiada deposisi dibuat terhadap kepercayaannya bahawa defendan tidak mempunyai apa-apa pembelaan kepada tuntutannya. Oleh kerana kaedah ini telah diputuskan sebagai kaedah mandatori, kegagalan plaintif telah menyalahi kehendak A 81 k 2(1) dan permohonan plaintif patut ditolak (lihat ms 370A–D, F; *Tan Tik Sing v Gomez Development Sdn Bhd* [1979] 2 MLJ 78 diikut).

(2) Walaupun plaintif telah gagal mengemukakan minit penghakiman yang dipohon olehnya, kegagalan ini tidak menjejaskan permohonannya kerana saman plaintif sendiri telah menyatakan dengan khusus penghakiman yang dipohon olehnya. Oleh itu, walaupun tanpa minit penghakiman secara berasingan dikepilkan, pernyataan yang dibuat di dalam samannya sendiri itu dengan jelas menunjukkan dan memberi notis kepada defendan apa yang dipohon oleh plaintif. Juga, tiada prejudis kepada defendan berbangkit akibat kegagalan plaintif mematuhi A 81 k 2(2) di sini. Kegagalan plaintif juga boleh diperbaiki di bawah A 2 k 1 KMT itu (lihat ms 370G–I; *Sova Sdn Bhd v Kasih Sayang Realty Sdn Bhd* [1988] 2 MLJ 268 diikut).

(3) Di dalam afidavit balasan yang difailkan oleh defendan serta pernyataan pembelaan dan tuntutan balas yang dieksibitkan bersamanya, jelas bahawa terdapat isu-isu bona fide yang dipertikaikan dan perlu dibicarakan. Selain daripada pertikaian tentang tarikh penamatan perjanjian mengikut kl 8, defendan juga telah menuntut bahawa plaintif mengingkari kla 8 tersebut dan oleh sebab itu telah mengalami kerugian. Oleh itu pintu pembelaan defendan tidak patut ditutup kerana dia telah menimbulkan isu-isu yang perlu dibicarakan, tambahan pula dia telah membuat tuntutan balas (lihat ms 372I, 373A–C; *Societe des Etains de Bayas Tudjuh v Woh Heng Mining Kongsi* [1978] 2 MLJ 267 dan *Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail & Ors* [1992] 1 MLJ 400 diikut).

[English summary

The application by the plaintiff here was to obtain an order of specific performance under O 81 of the Rules of the High Court 1980 ('the RHC') in respect of a written agreement dated 16 May 1991 wherein the defendant agreed to sell two lots of land for the price of RM520,000. The plaintiff had paid a deposit of RM52,000 on the date the agreement was made. The agreement was subject to a condition in cl 8 of the agreement which was the cause of the contention on the facts of this application. Clause 8 states that the balance of payment will only be paid on or before the period of three months from the date of notification by the vendor that the written

consent of the Ruler in Council had been obtained and that the two caveats which were entered against the land had been removed. What was in contention here was the date of completion of the agreement. This is because the plaintiff alleged that it only received the letter of notification of the removal of the second caveat on 1 July 1992 and this meant that the final date for paying the balance of the purchase price was 1 October 1992. However, the defendant contended that the plaintiff knew that the caveat had been removed before the agreement was entered into.Therefore, the defendant contended that the final date for payment was 5 September 1992 which was three months after receiving consent from the Ruler in Council. Since the plaintiff failed to pay the balance of the payment on that date, the defendant ended the agreement dan forfeited the deposit. In its statement of defence, the defendant prayed for a declaration that the agreement was ended validly and a counterclaim was also made demanding special damages for the breach of the agreement by the plaintiff.

Held, dismissing the application:

(1) Order 81 r 2(1) of the RHC states clearly that an applicant under this order cannot disobey any of the requirements which have already been set under that rule. It was clear from the supporting affidavit of the plaintiff that no deposition was made as to its belief that the defendant had no defence against its claim. As the rule had been said to be a mandatory rule, the failure of the plaintiff to do so offended the requirement of O 81 r 2(1) and the application of the plaintiff should be dismissed (see p 370A–D, F; *Tan Tik Sing v Gomez Development Sdn Bhd* [1979] 2 MLJ 78 followed).

(2) Even though the plaintiff failed to tender the minutes of the judgment sought by it, the failure did not affect its application as the plaintiff's summons itself stated specifically the judgment sought. Therefore, even though the minutes of the judgment was not enclosed separately, the statement made in the summons itself clearly showed and gave notice to the defendant as regards what was applied for by the plaintiff. Also, the defendant was not prejudiced by the plaintiff's failure to comply with O 81 r 2(2) here. The failure of the plaintiff could also be cured under O 2 r 1 of the RHC (see p 370G–I; *Sova Sdn Bhd v Kasih Sayang Realty Sdn Bhd* [1988] 2 MLJ 268 followed).

(3) In the affidavit in reply that was filed by the defendant together with the statement of defence and counterclaim exhibited together with it, it was clear that there were bona fide issues raised and had to be tried. Besides the contention about the date of completion of the agreement pursuant to cl 8, the defendant also claimed that the plaintiff had breached cl 8 and because of that it had suffered loss. Therefore, the door for the defendant's defence should not be closed as it had raised issues that needed

to be tried, furthermore it had made a counterclaim (see pp 372I, 373A–C; *Societe des Etains de Bayas Tudjuh v Woh Heng Mining Kongsi* [1978] 2 MLJ 267 and *Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail & Ors* [1992] 1 MLJ 400 followed).] A

Nota-nota B

Untuk kes-kes mengenai pelaksanaan spesifik perjanjian menjual tanah, lihat 2 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1994 Reissue) perenggan 3082–3097.

Untuk kes-kes mengenai pelaksanaan spesifik pembelian tanah di bawah undang-undang tanah, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1996 Reissue) perenggan 2726–2769. C

Kes-kes rujukan

Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail & Ors [1992] 1 MLJ 400
Lloyd's Banking Co v Ogle (1876) LR 1 Ex 262
Memphis Rogues Ltd v Skalbania (1982) 38 BCLR 193 D
Ng Hee Thoong & Anor v Public Bank Bhd [1995] 1 MLJ 281
Societe des Etains de Bayas Tudjuh v Woh Heng Mining Kongsi [1978] 2 MLJ 267
Sova Sdn Bhd v Kasih Sayang Realty Sdn Bhd [1988] 2 MLJ 268
Syn Lee & Co Ltd v Bank of China [1961] MLJ 87
Tan Tik Sing v Gomez Development Sdn Bhd [1979] 2 MLJ 78 E

Undang-undang rujukan

Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 14 kk 1, 2, A 81 k 1
Rules of Court rr 18, 18A [British Columbia]

F

Ngan Siong Hing (*Abbas & Ngan*) bagi pihak plaintif.
Gurbachan Singh (*Bachan & Kartar*) bagi pihak defendan.

Abdul Hamid Embong PK: Kandungan 4 ialah permohonan plaintif untuk mendapatkan satu perintah pelaksanaan spesifik di bawah A 81 G Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT itu') terhadap satu perjanjian bertulis bertarikh 16 Mei 1991 di mana defendan bersetuju untuk menjual dua lot tanahnya di Mukim Ringlet, Cameron Highlands kepada plaintif pada harga RM520,000 ('perjanjian tersebut'). Plaintif telah membayar wang pendahuluan sebanyak RM52,000 pada tarikh H perjanjian tersebut dibuat.

Perjanjian tersebut adalah tertakluk kepada satu syarat mengikut kl 8 yang menjadi pertikaian fakta bagi permohonan ini. Klausa 8 berbunyi:

> The balance of the purchase price amounting to RM468,000 shall only be paid by the purchasers on or before a period of three months from the date I of notification by the vendors that both the written consent from the Ruler in Council has been obtained and that the two caveats have been removed.

A Di dalam afidavitnya di kand 3, plaintif menyatakan bahawa terdapat dua kaveat yang telah dimasukkan ke atas hakmilik tanah-tanah berkaitan iaitu oleh Mu-Moorthy Corp Sdn Bhd dan Ong Tiong Tay pada 22 Mei 1992. Peguamcara defendan telah memaklumkan plaintif bahawa kaveat oleh Ong Tiong Tay telah ditarik balik melalui satu perintah mahkamah. Melalui B sepucuk surat bertarikh 2 Jun 1992, peguamcara defendan juga memaklumkan kepada plaintif, melalui peguamcaranya, bahawa keizinan daripada Raja dalam Mesyuarat telah diperolehi, iaitu satu syarat mengikut kl 8 yang disebutkan di atas. Walau bagaimanapun, plaintif tidak dimaklumkan bahawa kaveat persendirian Mu-Moorthy telah pun ditarik balik pada 3 Januari 1991 (sepatutnya 5 Januari 1991) iaitu sebelum C perjanjian tersebut dilaksanakan. Hal ini menurut plaintif, hanya dimaklumkan kepadanya pada 25 Jun 1992. Plaintif mendakwa bahawa tempoh bagi pembayaran baki harga belian sebanyak RM468,000 yang dipersetujui supaya berjalan selama tiga bulan mengikut kl 8, hendaklah bermula daripada 1 Julai 1992 iaitu tarikh penerimaan surat peguamcara defendan. Oleh itu, keperluan untuk membayar balik mengikut tempoh D tiga bulan tersebut berakhir pada 1 Oktober 1992 ataupun seawal-awalnya pada 30 September 1992.

Defendan pula melalui afidavitnya di kand 7 serta pernyataan pembelaannya di kand 6, yang juga dilampirkan kepada afidavitnya untuk dibaca bersama, menyatakan bahawa plaintif menyedari bahawa kaveat E persendirian yang dimasukkan oleh Mu-Moorthy tidak lagi mempunyai apa-apa kesan mulai 5 Januari 1991 iaitu sebelum pelaksanaan perjanjian jualbeli tersebut. Seterusnya dia berkata bahawa tarikh penyempurnaan perjanjian tersebut ialah pada 5 September 1992 dan hingga ke tarikh tersebut plaintif telah gagal membayar wang baki seperti yang telah dipersetujui. Oleh itu F defendan berhak menamatkan perjanjian tersebut seperti yang telah dibuat olehnya melalui surat penamatan bertarikh 8 September 1992 dan juga merampas wang pendahuluan sebanyak RM52,000.

Selain daripada penafian terhadap tarikh terakhir yang dikatakan boleh dianggap sebagai tarikh penyempurnaan perjanjian tersebut, defendan juga melalui penyataan pembelaannya, membuat tuntutan balas terhadap G plaintif dan telah menuntut ganti rugi khas akibat kemungkiran plaintif. Dia juga memohon agar mahkamah membuat satu deklarasi bahawa perjanjian bertarikh 16 Mei 1991 tersebut telah ditamatkan secara sah.

Setelah mendengar hujah-hujah peguam plaintif dan defendan, saya telah menolak permohonan untuk mendapatkan perintah secara H penghakiman terus ini. Plaintif kini merayu.

Peguam defendan telah mengemukakan dua hujah terhadap ketidakpatuhan kepada prosedur, dan menyatakan bahawa disebabkan itu, permohonan plaintif adalah tidak teratur. Seseorang defendan yang menghadapi sesuatu permohonan untuk penghakiman terus memang berhak I menimbulkan apa-apa bantahan berasaskan prosedur untuk mengalahkan saman plaintif (lihat *Ng Hee Thoong & Anor v Public Bank Bhd* [1995] 1 MLJ 281).

Bantahan pertama ialah terhadap afidavit plaintif bagi menyokong permohonannya di kand 3. Dia berhujah bahawa afidavit plaintif tersebut tidak mematuhi A 81 k 2(1) dan (2) KMT itu yang menyatakan seperti berikut:

> (1) Suatu permohonan di bawah k 1 mestilah dibuat melalui saman yang disokong oleh afidavit yang dibuat oleh seseorang yang dapat bersumpah secara positif akan fakta-fakta yang menentusahkan kausa tindakan itu dan menyatakan bahawa mengikut kepercayaannya tidak ada pembelaan dalam tindakan itu.
> (2) Saman itu mestilah menyatakan atau ada dikepilkan kepadanya minit-minit penghakiman yang diminta oleh plaintif.

Pada pendapat saya, hujah ini adalah betul dan dengan hormat saya menerimanya. Aturan 81 k 2(1) dengan jelas menyatakan bahawa seseorang pemohon di bawah aturan ini, tidak boleh tidak mematuhi kehendak yang telah ditetapkan oleh kaedah ini. Kaedah ini telah diputuskan sebagai kaedah mandatori oleh Ajaib Singh H di dalam kes *Tan Tik Sing v Gomez Development Sdn Bhd* [1979] 2 MLJ 78. Hakim yang arif tersebut telah menyatakan di ms 80:

> To enable the court or a judge to hear any application for summary judgment under O 14 or O 14A, in other words, to give the court or a judge jurisdiction to hear the application, three conditions must be satisfied in the supporting affidavit. First, the affidavit must be made by the plaintiff or by any other person who can swear positively to the facts, secondly, the deponent must verify the cause of action, and thirdly, he must state in the affidavit that in his belief there is no defence to the action. The clear provisions of O 14 r 1(a) and O 14A r 1(1) are mandatory and they must be complied with if a plaintiff wants to get judgment without any trial whatsoever.

Adalah jelas daripada afidavit sokongan plaintif di sini bahawa tiada deposisi dibuat terhadap kepercayaannya bahawa defendan tidak mempunyai apa-apa pembelaan kepada tuntutannya. Oleh itu saya dapati dengan hormatnya, bahawa hujah ini berasas dan kegagalan plaintif di sini telah menyalahi kehendak A 14 k 2(1) ataupun kaedah bersamaan, A 81 k 2(1). Atas kesilapan ini sahaja, permohonan plaintif perlu ditolak.

Bantahan kedua defendan ialah permohonan ini tidak teratur disebabkan ia tidak mematuhi A 81 k 2(2) iaitu tanpa kepilan minit penghakiman. Dengan hormatnya, saya tidak dapat menerima pendirian yang dibuat oleh peguam defendan atas isu ini. Bagi saya, walaupun plaintif di sini telah gagal mengemukakan minit penghakiman yang dipohon olehnya, kegagalan ini tidak menjejas permohonannya. Adalah diperhatikan bahawa saman plaintif sendiri (kand 4) telah menyatakan dengan khusus penghakiman yang dipohon olehnya. Pada pendapat saya, walaupun tanpa minit penghakiman secara berasingan dikepilkan, penyataan yang dibuat di dalam samannya sendiri itu dengan jelas menunjukkan dan memberi notis kepada defendan apa yang dipohon oleh plaintif di sini. Pada saya tiada prejudis kepada defendan berbangkit akibat kegagalan plaintif mematuhi k 2(2) di sini. Saya bersetuju dengan pendapat Lim Beng Choon H dalam kes *Sova Sdn Bhd v Kasih Sayang Realty Sdn Bhd* [1988] 2 MLJ 268, di mana yang arif tersebut memutuskan bahawa untuk tujuan k 2(2), plaintif mempunyai opsyen sama ada untuk mencatatkan relif yang

A dipohonnya, di dalam saman itu sendiri ataupun melalui minit penghakiman yang berasingan. Saya juga bersetuju bahawa kegagalan plaintif di sini boleh diperbaiki di bawah A 2 k 1 KMT itu. Saya ingin memetik kata-kata yang arif hakim tersebut di ms 271:

> Turning to the second issue concerning the irregularity of the application, all I can say is that when the applicant is seeking the aid of O 81 there is an option either to set out the reliefs of the judgment sought by the plaintiff in the summons or attached thereto minutes of the judgment sought by the plaintiffs (see O 81 r 2) and it is not mandatory that an application for O 81 must in all cases have the minutes of the judgment sought for attached to the summons although in practice minutes of the judgment are normally attached to the summons. In any event, the failure to attach the said minutes to the summons is in my view not fatal; it is curable under O 2 r 1 of the High Court Rules. I, therefore, cannot accede to the learned defence counsel's contention that the application made by the plaintiff is bad and therefore must be struck out.

Walaupun saya telah memutuskan untuk menolak permohonan ini atas satu isu prosedur yang gagal dipatuhi oleh plaintif seperti dihuraikan di atas, saya fikir adalah perlu bagi saya memutuskan juga terhadap hujah-hujah berkaitan dengan merit permohonan ini. Permohonan ini dibuat di bawah A 81 k 1 KMT itu yang berbunyi:

> (1) Dalam apa-apa tindakan yang dimulakan melalui writ yang diindorskan dengan suatu tuntutan —
>
> (a) untuk mendapatkan pelaksanaan spesifik bagi sesuatu perjanjian (sama ada secara bertulis atau tidak) untuk jualan, pembelian atau penukaran apa-apa harta, atau untuk mendapatkan pemberian atau penyerahan pajakan apa-apa harta, dengan atau tanpa tuntutan alternatif untuk mendapatkan ganti rugi; atau
>
> (b) ...
>
> (c) ...
>
> plaintif boleh, atas alasan bahawa defendan tidak mempunyai pembelaan dalam tindakan itu, memohon kepada mahkamah untuk mendapatkan penghakiman.

Prosedur yang dibekalkan di bawah A 81 tersebut ialah suatu prosedur untuk penghakiman terus iaitu satu prosedur khusus di mana sesuatu penghakiman boleh diperolehi secara terus tanpa perbicaraan dan dengan cepat tanpa pembaziran. Prosedur yang sama juga dibekalkan di bawah A 14 k 1 KMT itu dan keputusan yang saya buat di sini walaupun berlandaskan keputusan kes-kes yang membincang prosedur di bawah A 14, akan tetapi prinsip-prinsip yang telah ditetapkan di dalam kes-kes tersebut adalah terpakai bagi prosedur sama yang terdapat di bawah A 81 KMT itu.

Bagi sesuatu permohonan untuk mendapatkan penghakiman terus, mahkamah perlu mengambil pendekatan dengan betul seperti yang dimaksudkan di bawah A 81, iaitu berpuas hati bahawa pihak defendan tidak mempunyai apa-apa pembelaan terhadap tindakan plaintif. Pendekatan ini diputuskan oleh Mahkamah Rayuan dalam kes *Syn Lee & Co Ltd v Bank of China* [1961] MLJ 87, di mana Thompson CJ berkata:

> With great respect it seems to me there may have been some slight misapprehension on the part of the assistant registrar and on the part of the trial judge as to the proper approach. It is not quite the same as the problem with which we are always being faced in the chancery side of the court of trying issues on affidavit evidence. In a case of this sort, it is not a case of trying the issues on affidavit evidence, it is rather a question of deciding on affidavit evidence whether there is a moral improbability of a very high degree that the defendant can possibly succeed.
>
> On the other hand we have to remember that the order is there as much in the interests of defendants as in the interests of plaintiffs. It is in the interest of plaintiffs, that they should be able to get prompt judgment when there is no real defence. But, on the other hand, it is in the interest of defendants in such cases that plaintiffs should be able to get judgments not only expeditiously but economically.

Seterusnya, hakim yang arif tersebut telah memetik kata-kata Bramwell B H dalam kes *Lloyd's Banking Co v Ogle* (1876) LR 1 Ex 262 di ms 263–264, yang berbunyi:

> The power to sign judgment was, in my opinion, intended to apply to those cases which almost on the admission of the defendant are undefended, and not to cases in which the defendant might reasonably say, 'I do not know if your case is well founded or not, but I require you to prove it'.

Baru-baru ini, Mahkamah Rayuan di dalam kes *Ng Hee Thoong & Anor v Public Bank Bhd* [1995] 1 MLJ 281 juga telah menyatakan berkenaan dengan prosedur yang perlu dipatuhi apabila mahkamah mengenakan budibicaranya untuk memerintah secara penghakiman terus.

Gopal Sri Ram HMR dalam penghakimannya bagi pihak Mahkamah Rayuan telah menekan berkenaan prosedur di bawah A 14 dengan kata-kata berikut di ms 289:

> It is important to bear in mind that O 14 is a summary judgment procedure and not a summary trial procedure.

Hakim yang arif tersebut seterusnya telah membuat peninjauan terhadap perbezaan tatacara bagi prosedur terhadap penghakiman terus dengan perbicaraan terus apabila beliau mengkaji perbezaan di antara 'r 18 Rules of Court' (bersamaan dengan A 14 KMT itu) dengan 'r 18A Rules of Court' yang berhubung dengan perbicaraan terus di bawah kaedah yang didapati di negara British Columbia. Seterusnya hakim yang arif tersebut dengan mengikut keputusan di dalam kes *Memphis Rogues Ltd v Skalbania* (1982) 38 BCLR 193, telah memetik kata-kata di dalam kes tersebut di ms 202 yang berbunyi:

> The question has been stated in a number of ways: Is there no real substantial question to be tried? Is there no dispute as to facts or law which raises a reasonable doubt? Is it manifestly clear that the appellants are without a defence that deserves to be tried? Although cast in different terms, all point to the same inquiry, namely, is there a bona fide triable issue?

Bagi kes ini, setelah membaca afidavit balasan yang difailkan oleh defendan (kand 7) serta penyataan pembelaan dan tuntutan balas yang dieksibitkan bersamanya, saya berpuas hati bahawa terdapat isu bona fide yang perlu dibicarakan. Selain daripada pertikaian tentang tarikh penamatan perjanjian

mengikut kl 8, defendan juga telah menuntut bahawa plaintif mengingkari kl 8 tersebut dan oleh sebab itu telah mengalami kerugian.

Selain daripada itu, defendan juga telah memohon supaya satu deklarasi dibuat bahawa perjanjian bertarikh 16 Mei 1991 tersebut telah ditamatkan secara sah di sisi undang-undang.

Secara sepintas lalu, tuntutan-tuntutan yang dibuat oleh defendan, jelas menunjukkan bahawa ada isu-isu yang dipertikaikan dan perlu dibicarakan. Oleh itu adalah tidak sesuai bagi mahkamah menutup pintu pembelaan defendan yang telah dapat menunjukkan bahawa dia telah menimbulkan isu-isu yang perlu dibicarakan, tambahan pula di mana, seperti dalam kes ini, defendan telah membuat tuntutan balas. Dalam hal ini saya bersetuju dengan kata-kata Abdoolcader H di dalam kes *Societe des Etains de Bayas Tudjuh v Woh Heng Mining Kongsi* [1978] 2 MLJ 267 di ms 269, yang berbunyi:

> When a bona fide counterclaim is set up arising out of the subject-matter of the action and connected with the grounds of defence, unconditional leave to defend should be given, even where the defendant admits part of the plaintiff's claim, as in such circumstances such admission is only subject to the counterclaim which might turn out to be larger in amount.

Saya juga ingin memetik kata-kata Gunn Chit Tuan HMA, dalam kes *Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail & Ors* [1992] 1 MLJ 400 yang mana saya bersetuju dan yang jelas memutuskan bahawa skop bagi prosedur penghakiman terus hanya terpakai bagi kes-kes yang sebenarnya tidak dicabar ataupun boleh dicabar. Hakim yang arif tersebut berkata, di ms 414:

> The scope of O 14 proceedings meant for cases which are virtually uncontested or uncontestable is now determined by the Rules of the High Court 1980. Generally where a defendant shows that he has a fair case for defence, or reasonable grounds for setting up a defence, or even a fair probability that he has a bona fide defence, he ought to have leave to defend. Order 14 is not intended to shut out a defendant. The jurisdiction should only be exercised in very clear cases (see *Malayan Insurance (M) Sdn Bhd v Asia Hotel Sdn Bhd* [1987] 2 MLJ 332; *Gunung Bayu Sdn Bhd v Syarikat Pembinaan Perlis Sdn Bhd* [1987] 2 MLJ 332). It was held in the well-known House of Lords' case of *Jacobs v Booth's Distillery Co* (1901) 85 LT 262 that a complete defence need not be shown. The defence need only show that there is a triable issue or question or that for some other reason there ought to be a trial, and leave to defend ought to be given. In fact, even though the defence is not clearly established, but only reasonable probability of there being a real defence, leave to defend should be given (*Manager v Cash* (1889) 5 TLR 271).

Berpandukan kepada prinsip-prinsip yang telah diputuskan dalam kes-kes dirujuk di atas, saya memutuskan bahawa penghakiman terus adalah tidak sesuai bagi permohonan ini. Oleh itu, permohonan ini ditolak dengan kos.

Permohonan ditolak.

Dilaporkan oleh Sally Kee Seok Meng